

新政“满月”，宁波楼市有没有降温？

核心提示

8月7日是立秋，也是宁波房地产调控新政“满月”的日子。这一个月，宁波楼市表现如何呢？

记者 曾梅

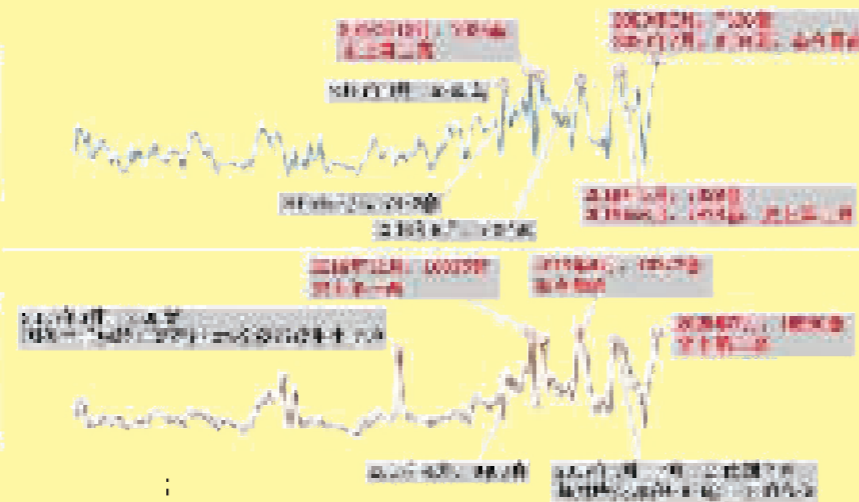
1

从七月份市区住宅成交数据看，宁波楼市热度似乎更甚。

市房管中心最新统计数据显示——市六区商品住宅，七月份共成交8834套，环比增加约15%，并创出有史以来最高的单月成交量！

市六区二手住房，七月份共成交10286套，环比增幅约16%，创出有史以来第二高的单月成交量！

宁波市商品住宅、二手住房的成交统计，始于2004年。



数据来源：房管部门公开数据，2004年1月至2020年7月。

(特别说明：2004年—2018年，统计范围为现除奉化外的市五区。2019年至今，统计范围为包含奉化区的市六区。)

需要注意的是，七月份奉化区商品住宅成交套数高达3350套，二手住房成交了600套。

如果扣除奉化区成交量，市五区商品住宅成交最高月份则是2016年12月的7926套，今年七月份的成交量只有5500套不到，要少于2016年以来的很多月份，并不显眼；市五区二手住房成交最高月份仍然是2018年4月的10323套，而今年七月份的单月成交量还是能排到史上第三。

另一个需要注意的问题是，七月份的成交量，还不能确切反映新政后的市场实际。

2

在6月底时候，市区有10几个新盘集中开盘，并且在机构开盘快报中，多数收获了“光盘”或“准光盘”的业绩。

因为网签滞后的因素，这批新盘的成交量，绝大部分反映到了七月份的数据中。因此七月份市区商品住宅的成交量，如业内此前预期的那样，还是呈现一个放量的状态。

在这个意义上，七月份的成交数据尚不能作为判断新政影响的一个主要依据。

事实上，宁波楼市主流板块内真正在新政施行后开盘的，近一个月里，不过东部新城的湖光印、甬江南岸的璟誉府、北仑霞浦的凤原府这3个新盘。

新政扩大限购圈、将家庭住房套数核查范围扩大至市五区，应该是确实影响到了一部分购房者的购房资格。蓄客期内意向客户远远多于领证房源数的湖光印，据机构开盘快报显示，开盘当日未能“光盘”。

而从本月起启动线上购房意向登记、并且已经完成登记人数审核的首批新盘情况看，它们与“热”的距离，都还颇有些远：

楼盘名	位置	总房源套数		已审核意向登记人数		
		其中：供无房家庭	其中：无房家庭	有房家庭		
云溪峰境	镇海九龙湖，圈外	306	153	35	33	2
御江东郡	北仑小港，圈外	647	324	143	31	112
滕上花开府	奉化滕头，圈外	247	124	232	24	208
海曙府	海曙，圈内	326	163	8	0	8
翡翠东方府	江北，圈内	74	74	59	18	41
星湖湾	江北，圈内	237	119	218	52	166

数据来源：宁波市房产交易信息服务网

当然，从尚未结束购房意向登记的奉化、慈城新城几个新盘情况看，购房者对热门板块、相对低价的热门新盘，购买意愿依然相当强烈：

区域	楼盘名称	参考价	总房源	无房家庭房源	总认购数	无房家庭认购数	有房家庭认购数
奉化区	林语春风里	19250元/m ²	761	413	1934	228	1706
	龙宸璟庭	14500元/m ²	420	210	2043	588	1455
	江湾四季院	14100元/m ²	378	189	195	25	170
江北区	御章府	17500元/m ²	204	102	1206	247	959
	映辰府	21000元/m ²	214	107	1210	301	909

数据来源：宁波市房产交易信息服务网

(特别说明：上表中“无房家庭认购数”为登记截止后已登记购房意向的人数，是否能审核通过，以公示名单为准。)

而从新政实施后近期土拍市场的表现看，开发商依然还在不惜高价拿地。

海曙鄞奉片区、北仑霞浦、江北慈城新城和姚江新区、奉化老城和鄞奉线沿线乃至滕头等地的宅地，相当一部分拍出了所在区域的新高——8月7日高新区的一家宅地又拍了5个多小时，最终拍出了高新区的地价新纪录。

受到严格限价的商品住宅市场，其受新政的影响——包括增加土地供应后对后市供需形势的影响，也包括限购圈扩大、家庭住房套数核查扩大后对购房需求的影响，恐怕短期内还难下定论。

3

相比于商品住宅市场，二手房市场被认为更能反映楼市实际形势。

尽管七月份市区二手房的成交量很惊人，但记者从多家品牌房产中介处了解，近期无论是成交量还是中介门店的访客量，都已有不同程度的下滑。

南天房产常务副总经理郑桂良介绍说，他们的成交量已经连续两周录得环比下降；上周即七月最后一周的成交套数，相比新政出台前的一周，降幅已经达到百分之三四十；他们旗舰店的周访客量，也有20%左右的下滑。

不过，新政后二手房的成交价以及房东的心里售价，据房产中介人士反映，还未见太明显的变化。

值得注意的是，据市房管中心数据，七月份市区二手房成交数据中，镇海、北仑的环比增幅分别高达40%、36%。

房产中介人士指出，因为契税缴纳的家庭住房套数核查范围定于8月1日起从市三区扩大至市五区，受此影响最大的镇海、北仑居民，因此选择在七月份里集中签约。“这里面相当一部分成交量，是父母过户给子女以避免多缴契税的。”该人士说。

对于二手房市场后续走势，房产中介人士认为，成交量继续走低的可能性较大；而二手房价的变化，或许还要看成交走低会持续多长时间、部分房东会否资金吃紧而松动售价。

一如时节已立秋而夏热犹在，从调控新政出台后近一个月的情况看，宁波楼市的惯性似乎也还在。

接下来一段时间，在继续观察本轮调控政策的影响的同时，也许，还要观察银行信贷政策是否会发生变化，特别是首付比例、“认房认贷”的标准等政策。

央行在最近发布的二季度货币政策报告中，再度强调要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

还是那句话——且行且珍惜！